

厦门地区抵税物资拍卖的现状和问题

CURRENT STATUS AND PROBLEMS OF TAX-OFFSET MATERIALS AUCTIONS IN XIAMEN

文 / 骆东辉

一、抵税物资拍卖概况

厦门地区抵税资产处置拍卖工作由市辖各区税务部门自行负责。近年来，此类拍卖业务量稀少，各区年均仅1—2个案件进入拍卖程序，委托标的金额为2000万—3000万元，且基本无法实现全部成交。具体案例如下：

2022年，思明区税务局委托1案，共22个标的（7套办公用房、2套店面、13个车位）；2023年，翔安区税务部门委托1案，标的为197个车位；2024年，思明区税务局委托1案，标的为4处住宅；2025年，集美区税务部门委托1案，标的为40个车位。

业务量少且分散处置导致各区经办人员接触该业务机会有限，专业知识不足，实际操作中需协调多部门关系。因此，税务部门倾向于以沟通催缴税款为主，非必要不启动查封拍卖程序。最终进入拍卖处置的标的物，普遍存在变现难度大的问题。

二、标的物特征

厦门地区抵税资产处置的被执行人主要为房地产开发商。涉案拍卖、变卖的标的物集中于一手未提交备案

的商品房，具体包括住宅、车位、店面、办公用房等。物资类（动产）标的物较为罕见。

三、操作流程与法律依据

税务业务操作的相关法律依据和流程主要依据2005年发布的《抵税财物拍卖变卖试行办法》。标准操作流程为：查封欠税单位名下未提交备案的商品房；制作《拍卖（变卖）抵税标的裁定书》及财产清单；委托评估公司评估标的物市场价，并与欠税单位协商确定拍卖保留价；委托拍卖公司进行公开拍卖；拍卖（变卖）结束后，制作《拍卖变卖结果通知书》，出具《拍卖（变卖）协助执行通知书》，对成交标的物办理解封及过户登记手续，交付买受人。

四、执行中存在的问题

第一，特定标的（车位）的优先权与竞买资格问题。处置车位时，是否需要优先满足小区业主需求？如何设定竞买人资格才能符合国家相关规定，避免拍卖成交后产生纠纷？

第二，保留价确认的法律冲突问题。依据《抵税

财物拍卖（变卖）试办法》（2005），流拍后再次拍卖（变卖）的保留价不得低于前次拍卖（变卖）的三分之二。而依据《罚没财物管理办法》（2020）第十六条第五款“公开拍卖发生流拍情况的，再次拍卖保留价不低于前次拍卖保留价的80%”。显然实际操作中二者存在显著差异，具体应以哪个规定作为确定保留价的依据？

第三，占用标的物的清退难题。部分标的物（如住宅、店面、办公楼）存在被他人占用且难以清退的情况。

税务部门在执行过程中是否有权直接实施强制清退？是否必须通过法院诉讼程序先行解决清退问题？

结论

厦门地区抵税物资拍卖面临业务量小、标的物特定、经办力量薄弱以及操作流程中存在的法律适用冲突和实操障碍等问题，影响了处置效率和效果，亟须在政策依据和操作细则层面予以明确和协调。

（作者为厦门特拍拍卖有限公司总经理）

拍卖抵税财物 核心涉税问题解析

ANALYSIS OF CORE TAX-RELATED ISSUES
IN TAX-OFFSET PROPERTIES AUCTIONS

文 / 侯敬东

一、抵税财物定义

抵税财物指被税务机关依法实施税收强制执行（扣押、查封）或应强制执行已设置纳税担保物权的商品、货物、其他财产或财产权利。其拍卖涉及四方主体：税务机关（委托人）、拍卖公司（受托人）、买受人以及被执行人。

二、抵税财物拍卖与依法没收财物拍卖的法律差异

抵税财物拍卖，被执行人需要按照变卖全部收入记

入当期销售收入额，并在当期申报缴纳各种税款（依据国家税务总局〔2005〕12号第二十八条）。

依法没收财物拍卖，被执行人需要做财物进项税额转出（依据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，财税〔2016〕36号）。其拍卖收入作为罚没收入由执罚部门和单位如数上缴财政，不予征税。对经营单位购入拍卖物品再销售的应照章征收增值税。（依据《财政部 国家税务总局关于罚没物品征免增值税问题的通知》，财税

[1995] 69 号)

三、实务操作要点与建议

第一，发票开具问题。理想情形（被执行人配合）下，被执行人正常申报纳税并向买受人开具发票。执行障碍情形（被执行人不配合）下，可尝试参照没收程序处理，由执罚单位或拍卖机构向买受人开具普通发票，以满足买受人成本列支需求。从合理性角度，拍卖佣金发票建议直接开具给买受人，避免增加处于财务困境的被执行人负担，并利于其按差额（收入—成本）申报计税。

第二，拍卖佣金处理问题。依据 2005 年 12 号令，拍卖佣金在变卖收入中优先扣除。争议点在于“全部收入”是否指扣除佣金前的买受人总支出。建议与税务机关沟通争取按净收入（扣除佣金后）作为被执行人计税基础，更显公平合理，利于拍卖推进。

第三，拍卖终止决策。当拍卖价格远超欠税及滞纳金总额时，是否终止拍卖需与被执行人充分沟通，尊重其意愿（可能希望继续变现或停止）。

第四，复杂资产税务筹划。对房产、土地等资产拍卖，需高度关注其涉及的复杂税种（增值税、企业所得税、高税率的土地增值税等），精准把握税法对拍卖流程顺利实施至关重要。

四、结语

深入理解抵税财物拍卖与没收拍卖的税法差异，清晰阐释被执行人配合的实质性税务利好（避免进项转出、损失扣除、风险化解），并在佣金处理、发票开具等环节采取合理策略，是拍卖成功实施、保障各方权益的关键。随着税收征管力度持续加强，抵税财物拍卖业务将迎来更广阔空间，专业、合规的税务处理能力是拍卖公司的核心价值所在。

（作者为北京盈科瑞诚税务师事务所顾问）